



PRESSEMITTEILUNG

**GWW „Wir müssen die Mietpreis-Diskussion dringend versachlichen“
Geplante 1-Prozent-Regel bedeutet für Wohnungsgesellschaft enormes Risiko**

„Von einer Deckelung der Wohnungsmieten in Wiesbaden können Mieter nur dann profitieren, wenn sie für alle Vermieter gelten würde. Mit einem Marktanteil der GWW im freifinanzierten Segment von 9,1 Prozent kann die Gesellschaft nicht 90 Prozent des Wohnungsmarktes regulieren“, so Hermann Kremer, Geschäftsführer der Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaft mbH (GWW). Dass die Mieten steigen, liege in erster Linie daran, dass sich die meisten Marktteilnehmer nicht an den Mietspiegel halten. Im Hinblick auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit der kommunalen Gesellschaft, sei es daher dringend geboten, die Mietpreis-Diskussion zu versachlichen und eine Gesamtstrategie zu erarbeiten, die auch tatsächlich zu den gewünschten Effekten führt. „Die Mietpreisentwicklung der GWW über einen Zeitraum von zehn Jahren zu deckeln, wird die Gesellschaft wirtschaftlich ausbluten und das Unternehmen unweigerlich in die roten Zahlen führen“, so Kremer.

„Die jährlichen Überschüsse, die die GWW bislang erzielt hat, basieren aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien sowie aus den Gewinnen im Bauträgeschäft. Keiner kann jedoch in die Zukunft schauen und vorhersagen, wie lange wir von der guten Nachfrage nach Wohneigentum noch profitieren können. Wenn die Verkaufserlöse wegfallen, wird es für die GWW sehr schwer mit den Mieteinnahmen noch eine schwarze Null zu schreiben“, so der GWW-Geschäftsführer. „Da die Kosten in allen Bereichen trotzdem unaufhaltsam weiter steigen, würde der geplante Mietverzicht zwangsläufig zu einem Verlust in der Bestandsbewirtschaftung führen.“ So seien nicht nur im Lohnbereich Anstiege zu verzeichnen, sondern auch beim Bau, der Instandhaltung und der Sanierung sowie im energetischen Bereich. Die damit verbundenen wirtschaftlichen Risiken sind dem gesamten Aufsichtsrat der Gesellschaft nachweislich seit längerem bekannt.



Frankfurter Modell nicht vollständig übertragbar

„Viele Wohnungsbaugesellschaften haben Ihre Neubauwohnungen bislang immer zum Marktwert vermietet. Die GWW hingegen vermietet grundsätzlich nur zum Mittelwert des Mietspiegels – also zu einem viel günstigeren Preis“, erläutert Hermann Kremer. Mithin ist die Ausgangsbasis für die Deckelung der Mietpreise eine gänzlich andere als in Wiesbaden. „Bei einer Deckelung der Mieterhöhungen auf 1 Prozent p.a. würden der GWW allerdings jährlich etwa 3,77 Mio. € für die Umsetzung der gewünschten Wachstumsstrategie verlorengelassen“, erläutert Hermann Kremer.

Nicht zuletzt mache sich der Unterschied der Mietpreisstrategien auch in der Ertragskraft der Wohnungsunternehmen entsprechend bemerkbar. „Mit einer Eigenkapitalquote von rund 20 Prozent liegen wir im regionalen Vergleich mit den anderen großen kommunalen Wohnungsgesellschaften an letzter Stelle. Rechnet man die GeWeGe noch hinzu, kommen wir sogar nur auf eine Quote von 18,7 Prozent“, so der GWW-Geschäftsführer. Die ABG hingegen kann eine Eigenkapitalquote von 37,5 Prozent ausweisen, die GWH kommt auf 53,7 Prozent, die NH 30,5 Prozent und der Bauverein in Darmstadt auf 39,99 Prozent.

Nachhaltige Lösungen entwickeln

„Gerade weil der Druck auf dem Wohnungsmarkt in Wiesbaden so hoch ist, haben wir der Stadt angeboten, die Belegungsbindungen zu verlängern, die in den nächsten fünf Jahren zumindest bei der GWW und GeWeGe auslaufen“, ergänzt Hermann Kremer. „Das ist eine Maßnahme, die wesentlich zielführender und effektiver ist, weil sie das Angebot im preisgünstigen Segment erhält.“ Gleichwohl führe kein Weg daran vorbei, den Bau von geförderten Wohnungen weiter zu forcieren.

Die derzeitige Entwicklung im Zusammenhang mit der Bebauung des Linde-Areals sei in diesem Kontext zudem kontraproduktiv. Dort könnten nicht nur 170 neue preisgünstige Wohnungen entstehen. „Durch die Nichtbebauung kommen auch andere Städtebauprojekte ins Wanken, wie zum Beispiel die Verlagerung der Supermärkte und der Neubau des Bürgerhauses Kostheim/Kastel, wodurch weitere 200 Wohnungen entstehen könnten. Insgesamt sind mit dem Projekt 1.400 neue Wohnungen gefährdet, die die Stadt doch eigentlich dringend braucht“, so Kremer.



Hintergrundinformationen

Die GWW/GeWeGe verfügen per 31.12.2017 über einer Gesamtfläche von frei finanzierten Wohnungen von 8.915 Wohnungen mit rd. 570.000 qm. Die derzeitige Durchschnittsmiete liegt bei € 7,92 pro Monat pro qm zzgl. Nebenkosten.

Von den 141.137 Wohneinheiten in Wiesbaden sind rund 33.700 Eigentumswohnungen bzw. Eigenheime (Eigentumsquote 23,9%) sowie rund 9.700 geförderte Mietwohnungen, so dass ein freifinanzierter Wohnungsbestand in Wiesbaden von ca. 97.700 Einheiten besteht. Hiervor hält die GWW / GeWeGe mit 8.915 Wohnungen einen Marktanteil von 9,1%.

Ausgehend von der letzten Änderung des Mietspiegels (2012 auf 2016) betrug der Mietpreisanstieg für eine 60 qm Wohnung aus den 50er/60er Jahre in mittlerer Wohnlage 0,59 € pro Monat und pro qm (7,44 € auf 8,03 €). Das entspricht einem Plus von 7,9%. Der Anteil der GWW/GeWeGe an dieser Entwicklung liegt entsprechend dem Marktanteil bei 9,1%.

Setzt man diese Entwicklung auch für die Zukunft fort und unterstellt eine 1%ige Erhöhung durch die GWW/GeWeGe p.a. und, dass die anderen Marktteilnehmer analog der Vergangenheit auch weiterhin die Mieten für 90,9% des Marktes um 7,9% steigern, dann hätte der Mietverzicht der GWW/GeWeGe für den Gesamtmarkt eine Auswirkung von rd. 0,03 € pro Monat pro qm (bei einer 60 qm Wohnung entsprechend 1,80 € / Monat).

Pressekontakt

Alexandra May
Pressesprecherin
GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

Tel.: 0611-72 48 944
Mobil: 0172 - 68 380 83
Mail: presse@gww-wiesbaden.de